Dnr: 4716-2025

Ändring av ”Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för området vid Grovsanden och Lill-Kricksanden, del av fastigheterna Gumboda 32:1, 33:1 och 13:36 m.fl.”, Robertsfors kommun, Västerbottens län

Samrådshandling

2025-09-15

ROBERTSFORS KOMMUN

INNEHÅLL

DETALJPLANEÄNDRINGENS SYFTE **3**
Syfte 3
BESKRIVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN **3**
Ärendeinformation 3
Planhandlingar 3
Genomförandetid 3
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **3**
Kommunala 3
Riksintressen 5
Miljö 5
Kulturmiljö 5
KONSEKVENSER **5**
Fastigheter och rättigheter 5
Natur 5
Bebyggelse och landskapsbild 6
Miljö 6
Miljökvalitetsnormer 7
Hälsa och säkerhet 8
Riksintresse 8
Trafik 9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **9**
Motiv till reglering 9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR **10**
Fastighetsrättsliga frågor 10
Tekniska frågor 10
Ekonomiska frågor 11
Organisatoriska frågor 11
PLANERINGSUNDERLAG **11**
Kommunala planeringsunderlag 11

PLANINFORMATION

Planlagstiftning

Ändring av detaljplan upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Ändringen av detaljplan följer:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

Information om plankartan

Plankartan är ritad i Focus detaljplan (23.1) med BFS_2022_11_01.

Planförfarande

Ändringen av detaljplan handläggs med ett begränsat standardförfarande vilket innebär att granskningsskedet utgår. Ändringen av detaljplan bedöms förenlig med kommunens översiktsplan, bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten samt kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd: Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter, om det anses behövligt. Om hela samrådskretsen godkänner förslaget kan granskningen uteslutas och planen kan gå direkt till antagande.

Antagande: Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner ändringen av detaljplan laga kraft. Bygglov, marklov med mera kan därefter medges.

Begränsat förfarande

Om ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i varje enskilt fall.

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har fått laga kraft så är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen.

Upplysning

Denna planbeskrivning hanterar endast frågor kopplade till ändringen av gällande detaljplan ”Byggnadsplan för fritidshusbebyggelse för området vid Grovsanden och Lill-Kricksanden, del av fastigheterna Gumboda 32:1, 33:1 och 13:36 m.fl.”. Planbeskrivningen biläggs gällande planbeskrivning när detaljplaneändringarna har fått laga kraft.

Ny plankarta med ändringar upprättas, vilket innebär att den nya plankartan blir den juridiskt bindande när detaljplaneändringarna har fått laga kraft.

DETALJPLANEÄNDRINGENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny tomtplats för ett enbostadshus eller fritidshus inom fastigheten Gumboda 32:1. Detaljplanen syftar även till att utöka byggrätterna för tomter som idag är obebyggda. Ändringen av detaljplanen möjliggör att cirka 20 procent av fastighetsaeran bebyggs, och byggnadshöjden tillåter två våningar på huvudbyggnaden.

BESKRIVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ärendeinformation

Robertsfors kommun, *Detaljplan* för ändring av ”Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för området vid Grovsanden och Lill-Kricksanden, del av fastigheterna Gumboda 32:1, 33:1 och 13:36 m.fl.”

Planhandlingar

- Reviderad plankarta med ändringar
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Ursprunglig planbeskrivning för gällande detaljplan [24-P1981-115]

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen ändringen av detaljplan fått laga kraft. Bestämmelsen ska säkerställa en rimlig tid för att genomföra planen. Planen fortsätter dock att gälla efter det att genomförandetiden gått ut. Den gäller tills den dag planen ändras, ersätts eller upphävs.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

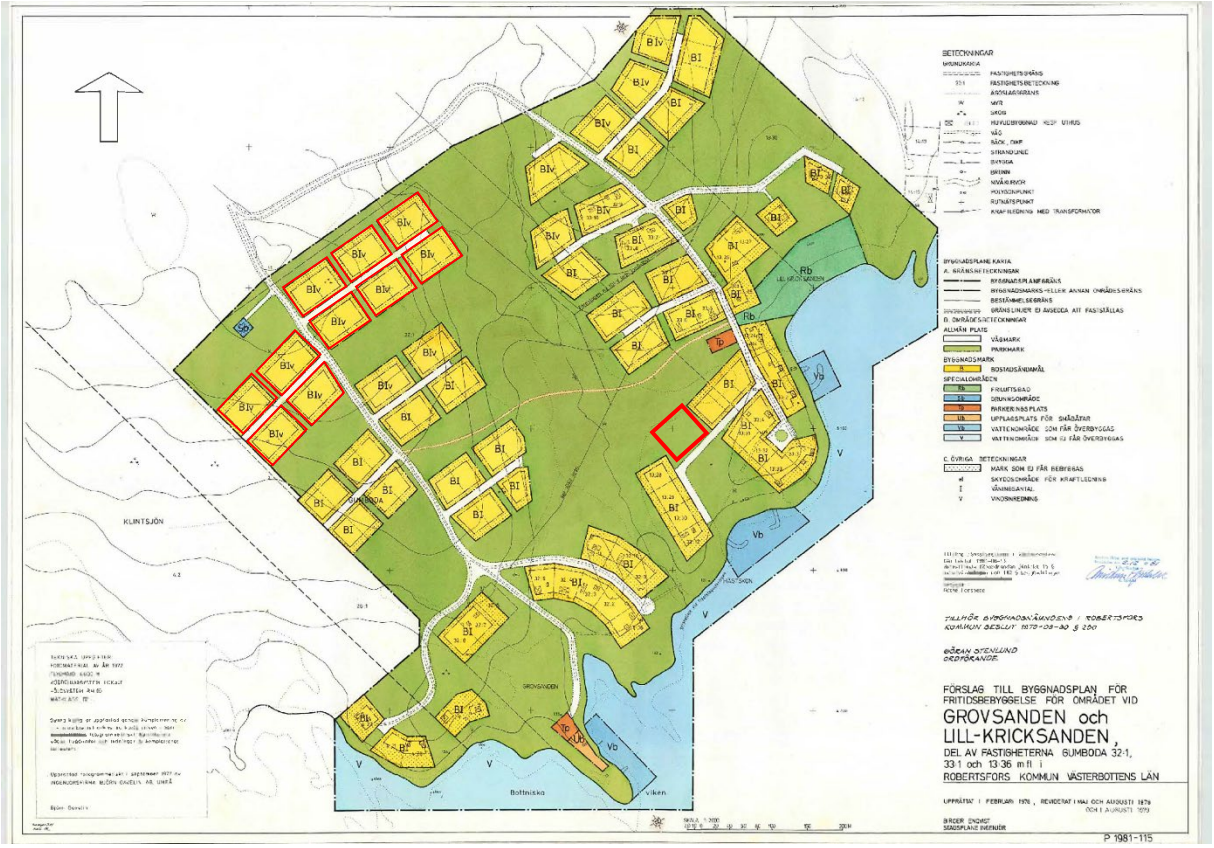
Planbesked

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade enligt delegation från Kommunstyrelsen den 2025-01-20 (Dnr KS-2024-01160) om positivt planbesked för planläggning av ny tomtplats för enbostadshus/fritidshus inom fastigheten Gumboda 32:1.

Detaljplan

För planområdet gäller *”Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för området vid Grovsanden och Lill-Kricksanden, del av fastigheterna Gumboda 32:1, 33:1 och 13:36 m.fl.”* (dnr 24-P1981-115), som vann laga kraft år 1981. För de aktuella ändringsområdena reglerar detaljplanen parkmark samt bostadsändamål [B]. Inom användningen bostadsändamål [B] reglerar befintlig detaljplan mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark, samt att bebyggelse får uppföras i en våning inklusive inredd vind. Bostadsändamål [B] är även förenat med en största areal för tomtplats på 1500 m^2, varje tomtplats får endast inrymma en bostadslägenhet, endast en huvudbyggnad jämte gäststuga samt erforderliga garage- och förrådsbyggnader får uppföras. Huvudbyggnad jämte gäststuga får inte uppta större areal än 100 m^2 och garage/förråd 40 m^2.

Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.



Figur 1. Bilden visar gällande detaljplan ”Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för området vid Grovsanden och Lill-Kricksanden, del av fastigheterna Gumboda 32:1, 33:1 och 13:36 m.fl.”. Aktuella ändringsområden är markerade ungefärligt i rött.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området som utvecklingsområde för bostäder. Planförslaget bedöms vara i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan (2019).

Riksintressen

Ändringen av detaljplan berör inga riksintresseområden.

Miljö

Strandskydd

Området för ändringen ligger utanför strandskyddat område. Delar av befintlig detaljplan ligger inom strandskyddsområde.

Förorenade områden

Inga potentiella förorenade områden är identifierade inom området för planändring enligt länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden.

Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som medfört skada eller olägenhet för miljö ansvarar för att avhjälpa denna skada enligt 2 kap 8 § miljöbalken.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Området för planändring omfattas inte av några (kända) fornlämningar, områden eller objekt.

Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Del av fastigheten Gumboda 32:1 ingår i det aktuella området för planändring.

Fastighetsnamn	Ägare	Förändringar
Del av Gumboda 32:1	Privat	Detaljplanen möjliggör för avstyckning från aktuell fastighet.

Natur

Utveckling i enlighet med planförslaget innebär att delar av planområdet kommer att hårdgöras för att ge plats åt en ny tomtplats. Ändringen möjliggör även för en utökad byggrätt för de obebyggda tomterna längre bort från vattnet.

Inga naturvärden, skyddade arter eller andra enligt lag, skyddade naturområden eller objekt har identifierats inom området. Detaljplanens påverkan på naturmarken bedöms som begränsad då syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny tomtplats för ett enbostadshus eller fritidshus inom fastigheten Gumboda 32:1 samt att utöka byggrätten för de tomter som ligger längst bort från havet och som idag är obebyggda.

Bebyggelse och landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av planförslaget, då området redan idag är exploaterat. För att harmonisera med den omgivande bebyggelsen begränsas byggnadshöjden till 4,5 meter för den tomt som ligger närmast vattnet. Den maximala byggnadsarean för huvudbyggnaden begränsas till 100 kvadratmeter, vilket utgår från den befintliga bebyggelsestrukturen. För garage- eller förrådsbyggnad får byggnadsarean uppgå till högst 40 kvadratmeter.

För tomterna längre upp i området tillåts en nockhöjd på 7,5 meter, vilket innebär att bebyggelsen kommer att avvika från den befintliga bebyggelsen. Detta bedöms dock vara motiverat, då tomterna är belägna (cirka 500 meter) från vattnet och inte bedöms påverka den omkringliggande bebyggelsen negativt. Den maximala byggnadsarean per fastighet är 300 kvadratmeter, vilket är en större byggrätt än i det omgivande området. Med hänsyn till det högre läget och avsaknaden av bebyggelse som riskerar att skymmas av de nya byggnaderna bedöms detta vara lämpligt.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Robertsfors kommun upprättade 2025 *Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan – Detaljplan för del av Gumboda 32:1, Robertsfors kommun*.

För att utreda om planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har en genomgång av påverkansfaktorer genomförts. Planändringens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte leda till betydande miljöpåverkan. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för ändring av detaljplan bedöms därmed inte behöva tas fram. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen. Planändringen bedöms ha en begränsad allmän påverkan och är förenlig med kommunens översiktsplan, varför kommunen har valt begränsat standardförfarande för planprocessen.

Dagvatten, vatten och avlopp

Det är Grovsand Lill-Kricksand väg- och vattenförening som tillhandahåller dricksvatten till de boende i området. Ansökan om anslutning görs till föreningen. Kapaciteten bedöms tillräcklig för att ytterligare en bostadsfastighet samt de tomter som ges utökad byggrätt ska kunna anslutas till det gemensamma nätet.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Enskilda avloppslösningar ska anordnas i enlighet med gällande krav och riktlinjer.

Exempel på avloppslösning är trekammarbrunn med infiltration, sluten tank, och minireningsverk. Lämpligaste avloppslösningen för respektive tomt behöver studeras vidare i kommande bygglovskede. För anläggande av enskilda avloppsanläggningar krävs tillstånd från kommunens miljöavdelning.

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.

Skyddade arter

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära risk för betydande inverkan på artskyddade och rödlistade arter.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen möjliggör endast en ytterligare tomt samt en utökad byggrätt för redan planlagda tomter. Bedömningen är därför att förslaget inte medför ökade utsläpp av avgaser som kan påverka luftkvaliteten. Den trafikökning som kan uppstå till följd av exploateringen bedöms som begränsad. Detaljplanen anses inte medföra någon försämring av miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Det bedöms möjligt att anlägga dagvattenlösningar så att möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna inte påverkas.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2025-04-22):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/ potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Kust: Vändskärsfjärden	SE641000-210500	God	Uppnår ej god	God ekologisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/ kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter pga. kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter samt dioxiner och dioxinlika föreningar.
Kust: Gumbodafjärden	SE641250-210560	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/ kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Övergödning pga. Belastningsämnen (jordbruk, enskilda avlopp) samt miljögifter.

Vattenförekomstens status påverkas av dagvatten. Mängden dagvatten bedöms i det aktuella fallet inte öka nämnvärt till följd av ändringen av detaljplanen varför ett genomförande inte bedöms påverka huruvida normerna för vattenförekomsternas status kan uppnås/upprätthållas.

Inget vatten som påverkar kustvatten eller vattenförekomst som är utpekat som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) berörs av aktuell utveckling.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader syftar till att reglera och begränsa exponeringen för buller från väg- och spårtrafik vid nybyggnation av bostäder. Den anger riktvärden för högsta tillåtna ljudnivåer vid fasad samt i bostäders uteplatser, balkonger och liknande utrymmen. Syftet är att säkerställa en god ljudmiljö och främja människors hälsa och trivsel, särskilt i områden med höga trafikflöden.

Riktvärden enligt förordningen:

- **Utomhus vid fasad:** 55 dBA ekvivalent ljudnivå (dygn), 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.
- **Uteplats i anslutning till bostad:** 50 dBA ekvivalent nivå, eller minst en uteplats per bostad med denna nivå.
- **Inomhus (enligt Boverkets byggregler, BBR):** 30 dBA ekvivalent ljudnivå, 45 dBA maximal ljudnivå nattetid i sovrum.

Vid planering och bygglovsprövning behöver hänsyn tas till dessa riktvärden, och eventuella åtgärder för bullerskydd kan krävas för att uppfylla dem.

Den närliggande vägen är enskild och det finns inga tillgängliga trafikmätningar. Vägen bedöms dock ha så pass låg trafikintensitet att den inte utgör någon störningsrisk för närboende. Ett genomförande av detaljplanen innebär viss ökning av trafik, men denna bedöms vara marginell och inte ge upphov till några betydande störningar. Trafikbuller bedöms därmed inte utgöra något problem i området.

Skyfall och översvämning

Med hänsyn till den omgivande miljön bedöms det finnas goda förutsättningar för att vatten kan infiltrera och avrinna vid kraftiga skyfall. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte kräva några särskilda åtgärder för skyfallshantering.

Erosion, ras och skred

Någon geoteknisk utredning har inte tagits fram specifikt för denna detaljplan. Enligt kartunderlag från Statens geotekniska institut (SGI) finns inga indikationer på risk för ras, skred eller erosion inom planområdet. Området bedöms därmed översiktligt som lämpligt för bebyggelse, men de exakta markförhållandena ska utredas och redovisas i samband med bygglovsprövning. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) finns ett aktsamhetsområde, cirka 50 meter från planområdet, för rasrisk närmare strandlinjen som inte bedöms påverka planförslaget.

Radon

Inga kända mätningar av radon finns. Det råder normalrisk för radon inom hela kommunen.

Riksintresse

Ändringen av detaljplan berör inget riksintresse.

Natura 2000

Ändringen av detaljplan berör inget Natura 2000-område.

Trafik

Området nås från E4 via Gumbodahed och fortsätter därefter in på befintlig enskild väg mot Grovsand. Planområdet har ett lämpligt läge i anslutning till befintlig väg, vilket möjliggör en effektiv koppling till den befintliga infrastrukturen.

Tomten närmast vattnet föreslås få infart från den befintliga vägen, och även de tomter som tilldelas utökad byggrätt har direkt anslutning till befintlig väg.

Väghållaransvaret i området är enskilt och sköts av en förening (Grovsand Lill-Kricksand väg och vattenförening). Ansökan om att ansluta fastigheterna till enskild väg görs till föreningen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Detaljplanen reglerar bostäder [B] i syfte att möjliggöra en ny tomtplats för enbostadshus. Bostäder regleras även vid tidigare användning för bostadsändamål [B] i syfte att ersätta bestämmelse för bostadsändamål i gällande detaljplan.

Egenskapsbestämmelser

h_1 – Högsta nockhöjd är 4,5 meter

Nockhöjden begränsas till 4,5 meter för den tomt som ligger närmast vattnet i syfte att harmonisera med den omgivande bebyggelsen.

h_2 – Högsta nockhöjd är 7,5 meter för huvudbyggnad. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bebyggelse i två våningar samt komplementbyggnad.

För tomterna längre upp i området tillåts en nockhöjd på 7,5 meter, vilket innebär att bebyggelsen kommer att avvika från den befintliga bebyggelsen. Detta bedöms dock vara motiverat, då tomterna är belägna längre från vattnet och inte anses påverka den omkringliggande bebyggelsen negativt. Den maximala byggnadsarean per fastighet är 300 kvadratmeter, vilket är en större byggrätt än i det omgivande området. Med hänsyn till det högre läget och avsaknaden av bebyggelse som riskerar att skymmas av de nya byggnaderna bedöms detta vara lämpligt.

e_1 – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m^2. Största byggnadsarea för garage- eller förrådsbyggnad är 40 m^2.

Syftet är att bebyggelsen ska anpassas och harmonisera med den befintliga bebyggelsen på platsen.

e_2 – Största byggnadsarea är 300 m^2 per fastighet.

Syftet är att möjliggöra en större byggrätt för de berörda tomterna.

p_1 - Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

I syfte att säkerställa att skötsel kan ske inom den egna fastigheten säkerställer detaljplanen ett område om 4,5 meter mot angränsande fastighet som inte får förses med byggnadsverk.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanens avsikt är att möjliggöra avstyckning av 21 bostadsfastigheter från fastigheten Gumboda 32:1. En bostadsfastighet cirka 130 meter från vattnet samt 20 bostadsfastigheter för området som ligger cirka 550 meter nordväst från vattnet.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning i enlighet med detaljplanen. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs i samband med detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och andra rättigheter

Befintliga vägar i området är enskilda och sköts gemensamt av fastighetsägarna med hjälp av en befintlig väg- och vattenförening (Grovsand Lill-Kricksand väg- och vattenförening). Föreningen tillhandahåller även dricksvatten till de anslutna fastigheterna.

Det finns ingen gemensamhetsanläggning (GA) för föreningen och detaljplanen medför inget behov av att bilda någon GA. Om ett behov om att upprätta en GA uppstår i framtiden görs detta genom en ansökan till lantmäteriet. Hur andelar och kostnader ska fördelas för anläggningen beslutas i förrättningen.

Fastigheter som avses styckas genom aktuell detaljplan avses ingå i befintlig väg- och vattenförening och anslutas till gemensamt dricksvattennät.

Tekniska frågor

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av avfall från den egna tomten. Avfall ska lämnas till godkänd mottagare. Avfallskärl ska placeras där framkomligheten för hämtningsfordon är god.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen ansvarar för detaljplanens framtagande och exploatören bekostar planläggningen och ansvarar för genomförandet. Detta innebär att exploatören bland annat står för kommande fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelser, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten. Eventuella anslutningsavgifter debiteras enligt gällande taxor.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen har fått laga kraft.

Tidplan

Målsättningen är att ändringen av detaljplan kan antas under kvartal fyra 2025.

Ändringen av detaljplan får laga kraft 3 veckor efter justerat protokoll, förutsatt att ingen överklagar detaljplanen.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

Robertsfors kommun. 2019. *Översiktsplan Robertsfors kommun*.

Befintlig detaljplan

Robertsfors kommun. 1981. *Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för området vid Grovsanden och Lill-Kricksanden, del av fastigheterna Gumboda 32:1, 33:1 och 13:36 m.fl.*

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Robertsfors kommun. 2025. *Undersökning av risk för BMP – Detaljplan för del av Gumboda 32:1, Robertsfors kommun*.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Tyréns Sverige AB i samråd med Robertsfors kommun.

Sara Forsberg
Bygg- och miljöchef
Robertsfors kommun

Johan Marklund
Uppdragsansvarig planarkitekt
Tyréns Sverige AB

Evelina Israelsson
Planarkitekt
Tyréns Sverige AB

2025-09-15